

עררים : רמה 1017-12-25
רמה 1018-12-25
רמה 1019-12-25
רמה 1020-12-25

מדינת ישראל
משרד הפנים
מחוז תל אביב
ועדת ערר לתכנון ובניה

כתובת הנכס : רמת השרון

בפני יו"ר הועדה : עו"ד הדר מנצורי דוד
חברי הועדה : אנדה בר, אדריכלית ומתכננת ערים
עו"ד מלי פולישוק, נציגת ציבור
יואב להב, נציג מתכנן המחוז

העוררת: בלוג'ין טיפול ביולוגי רמת השרון בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד אורנה ורכובסקי

- נגד -

המשיבים: 1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון
2. עיריית רמת השרון
שתייהן ע"י עו"ד ד"ר יוסף פרוכטמן
3. משרד האוצר אגף החשב הכללי
4. הרשות הממשלתית למים וביוב
ע"י עו"ד אביבה ראייר בן שלוש

החלטה

העררים שבפנינו עוסקים ב-4 בקשות להיתר להקמת פרויקט לטיהור וטיפול במי התהום באזור הידוע כ **מתחם תע"ש השרון**. מטרת הבקשות היא להקים מתקנים לטיפול בזיהום חמור שנגרם למי התהום עקב פעילותם המתמשכת של מפעלי התעשייה הצבאית במתחם.

העררים הוגשו ע"פ סעיף 157 לחוק התכנון והבניה בשל סירובה של הועדה המקומית לתת החלטות בבקשות להיתר.

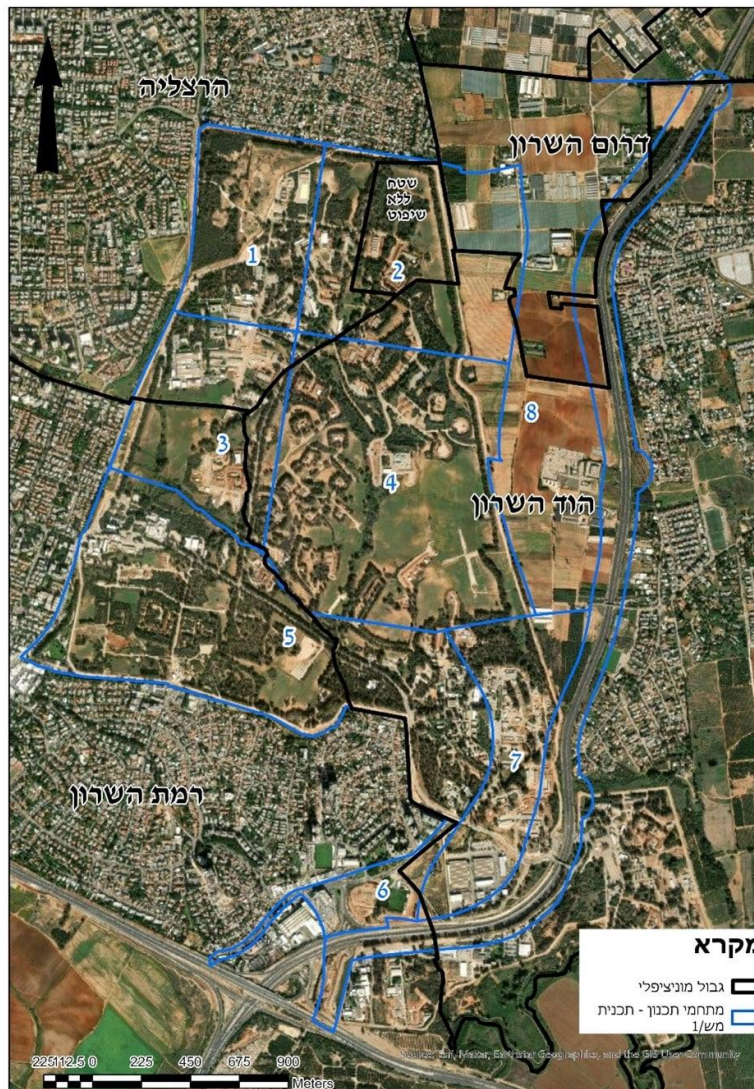
עררים : רמה 1017-12-25
רמה 1018-12-25
רמה 1019-12-25
רמה 1020-12-25

רקע כללי: הפרוייקט לטיהור מי התהום במתחם תע"ש

1. מתחם תע"ש שרון משתרע על שטח של כ-6,000 דונם, והוא נמצא בתחומן של 4 רשויות מוניציפליות: הרצליה, רמת השרון, הוד השרון והמועצה אזורית דרום השרון.
2. החל משנות ה-40 של המאה ה-20 ובמשך עשרות שנים שימש המתחם את מפעלי התעשייה הצבאית (תע"ש) לייצור והרכבת תחמושת. כתוצאה מפעילות המפעלים הוזרמו לקרקע ולמי התהום תערובת של חומרים מסוכנים, ובהם: חומרי נפץ, מתכות וממיסים. חומרים אלה גרמו זיהומי קרקע ומי תהום חמורים בשטחים נרחבים, הדורשים טיפול.
3. בתאריך 14.3.2018 פורסמה לתוקף תכנית מש/1 - תע"ש השרון, שבמסגרתה נקבעו הוראות לפיתוח המתחם ע"י הקמת מוקד תעסוקה ושירותים מטרופוליני משני, הרחבת אזורי מגורים ברמת השרון ובהרצליה והוספת אזורי מגורים בהוד השרון. התכנית מגדירה 8 מתחמי תכנון שבהם יש לאשר תכניות מפורטות בייעודי קרקע למגורים, תעסוקה, בנייני ציבור, שטחים פתוחים דרכים, מסילות, חניות, מתקני תשתית.
4. אחת ממטרות תכנית מש/1 היא סילוק המפגע הסביבתי של זיהום הקרקע ומי התהום. לשם כך נקבעו בתכנית הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בנייה להקמת מתקנים זמניים לטיהור קרקע ומים והקמת שטחי התארגנות בשטח התכנית.
5. זיהום מי התהום שנוצר במתחם הוא מהחמורים שידעה מדינת ישראל, הן מבחינת היקפו והן מבחינת הרכב המזהמים וריכוזיהם, והוא יחודי מסוגו בעולם. על פי הערכות גורמי המקצוע ברשות המים, כתם הזיהום משתרע על פני כ-20 קמ"ר, והיקף מי התהום המזוהמים מוערך בלמעלה מ-600 מיליון מ"ק.
6. זיהום זה הוביל לסגירתן של כלל בארות ההפקה ברמת השרון, וכן לסגירת בארות הפקה נוספות בהרצליה ובצפון תל אביב. בהיעדר טיפול, הזיהום ממשיך להתפשט במי התהום גם היום, גורם לאובדן נוסף של נפחי מים שפירים ומסכן את המשך ההפקה מבארות נוספות בתל אביב, בהרצליה ובאזור.

עררים : רמה 1017-12-25
רמה 1018-12-25
רמה 1019-12-25
רמה 1020-12-25

להלן גבולות המתחם בחלוקה למתחמי התכנון שנקבעו ב מש/1 :



7. רשות המים הכינה תכנית שיקום שמטרתה לעצור את המשך התפשטות הזיהום ולצמצם את ממדיו. לאחר בחינה של מספר חלופות שיקום, נבחרה חלופה הכוללת את שאיבת מי התהום המזוהמים באמצעות קידוחים יעודיים במוקדי הזיהום במתחם תע"ש, העברתם בצינור למתקן טיפול יעודי, והזרמת המים המטופלים לנחל הירקון. מתקן הטיהור עתיד לפעול 25 שנה ובתומן המתקן יפורק והשטח ישוקם ויושב למצבו הטבעי.

עררים: רמה 1017-12-25
רמה 1018-12-25
רמה 1019-12-25
רמה 1020-12-25

8. בשנת 2016 מינתה מדינת ישראל, באמצעות החשב הכללי, ועדת מכרזים בין-משרדית בשיתוף משרד האוצר, רשות המים וחברת הביטוח הממשלתית "ענבל", לצורך גיבוש מכרז להקמה והפעלה של המתקן לטיהור מי התהום, בהתאם לתכנית השיקום שגובשה ע"י רשות המים.

9. ועדת המכרזים פעלה להכנת דו"ח מקצועי שיבחן את החלופות למיקום המתקן. בדו"ח נבחנו מספר חלופות, ובסופו הומלץ על חלופה הממוקמת מחוץ למתחם תע"ש, ברביע הדרום-מזרחי של מחלף מורשה בשטחים שיעודם חקלאי. השיקולים לבחירה במיקום זה היו: השטח מיועד לתשתיות מטרופוליניות, השטח מרוחק מאזורי מגורים קיימים ומתוכננים; האזור בעל ערכיות נופית מוגבלת; בשטח קיימת זמינות סטטוטורית גבוהה שכן ניתן להקים את המתקן בהיתרי בנייה מכוחה של תמ"מ 2/5.

10. בתאריך 28.11.2017 התקיימה ישיבה אצל יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל אביב דאז, האדריכלית דניאלה פוסק, שעסק בבחירת החלופה המתאימה למיקום מתקן הטיפול. בתום הישיבה סוכם שהחלופה הסבירה ביותר היא זו שהומלצה בדו"ח המקצועי, דהיינו: הרביע הדרום-מזרחי של מחלף מורשה.

11. בשנת 2021 פורסם ע"י ועדת המכרזים מכרז לתכנון, מימון, הקמה ותפעול של מתקן הטיפול. מסמכי המכרז כללו הנחיות בנוגע למיקום המיועד למתקן הטיפול, לשטח ההתארגנות, לתוואי הצנרת למתקן הטיפול ולנקודת ההזרמה לנחל הירקון, וכן למתווה הסטטוטורי להוצאת היתרי הבנייה. זאת, בהתאם לתיאומים שבוצעו עם הגורמים הרלוונטיים, ובהם עיריית רמת השרון ומהנדסת העיר.

12. בתאריך 21.1.2024 זכתה במכרז העוררת, חברת בלוג'ין. בתאריך 14.3.2024 נחתם הסכם בין המדינה לבין העוררת, ולפיו בתוך 12 חודשים ממועד החתימה על ההסכם על החברה להגיש בקשות לכל ההיתרים הנדרשים לצורך ביצוע עבודות הפרויקט.

13. בסמוך לאחר הזכיה במכרז החלה העוררת בקידום הליכי רישוי להקמת המתקנים הנדרשים לביצוע הטיפול במי התהום.

14. פרויקט הטיפול במי התהום הוכר כפרויקט תשתית חיונית ונכלל ברשימת מיזמי התשתית החיוניים לפי החוק לקידום תשתיות לאומיות, התשפ"ג-2023.

עררים : רמה 1017-12-25
רמה 1018-12-25
רמה 1019-12-25
רמה 1020-12-25

הבקשות להיתר

15. תחילתם של הליכי הרישוי היא בבקשות לתיקי מידע, לצורך הגשת 4 בקשות להיתר להקמת המתקנים לטיפול במי התהום. ואלו הבקשות:

- קו הולכה- הקמת צנרת להעברת מים מהמתחם אל מתקן הטיפול.
- מתקן טיפול - הקמת מתקן טיפול הכולל חדר חשמל, משרדים, מערכות טיפול, מכלי הזנה וגדר היקפית.
- אתר התארגנות - הקמת אתר התארגנות במקרקעין.
- קו ניקוז מים מטופלים - הקמת קו לניקוז מים מטופלים.

16. הבקשות להיתר הוגשו מכוחה של תמ"מ 2/5 - תכנית מתאר מחוזית חלקית למרחב נחל הירקון. התכנית מאפשרת הוצאת היתרי בניה למתקני תשתית לצרכי שיקום נחל הירקון בכל יעודי הקרקע.

17. בתאריך 10.9.2024 העוררת קיבלה את ארבעת תיקי המידע. הבקשות להיתר הוגשו בתאריך 25.1.2025 לאחר ניסיונות ארוכים של העוררת לתאם עם נציגי הוועדה המקומית את מילוי שלב הדרישות המוקדמות. בתאריך 26.1.2025 הבקשות נדחו בשל אי עמידה בתנאים המוקדמים.

18. הבקשות הוגשו בשנית בתאריך 25.2.2025, בעקבות פגישה שקיימה העוררת עם מהנדס העיר. בתאריך 28.4.2025 הוועדה המקומית הודיעה לעוררת שתנאי הסף בבקשה להיתר עבור קו המים המטופלים לא מולאו, מכיוון שעיריית רמת השרון, הבעלים של חלקה 16 בגוש 6342 שכלולה בבקשה, לא חתמה על הבקשה להיתר. בתאריך 18.5.2025 הבקשה נסגרה מסיבה זו.

19. יתר הבקשות לא טופלו כלל מאז הגשתן, ולא התקבלה בהן כל החלטה משך חודשים ארוכים. לטענת העוררת, ניסיונותיה ליצור קשר עם צוות מהנדס העיר ועובדי הוועדה המקומית בעניין זה עלו בתוהו.

20. בשלב זה, הוגשו העררים הראשונים לפי סעיף 157(ב) לחוק (עררים רמה 1023-1026/0625). בתאריך 14.7.2025 הוועדה המקומית הודיעה לוועדת הערר שבכוונתה לדון בבקשות בתאריך 22.7.2025. בהמלצתה של ועדת הערר, העררים נמחקו בכפוף לכך שכל 4 הבקשות

עררים : רמה 1017-12-25
רמה 1018-12-25
רמה 1019-12-25
רמה 1020-12-25

ידונו במועד הנ"ל, לרבות הבקשה לקו המים המטופלים שנסגרה. נקבע כי ככל שלא תינתן החלטה בתוך 45 ימים ממועד הדיון- ניתן יהיה לחדשם.

21. בתאריך 6.8.2025 התקיים הדיון בבקשות במליאת הוועדה המקומית. העוררת הוזמנה לדיון, ובמהלכו היא הציגה לחברי הוועדה את הפרויקט, את הבקשות ואת התכנון המוצע.

22. המלצת הצוות המקצועי לוועדה המקומית היתה כי: **"הבקשות להיתר אינן תואמות את הוראות סעיפים 6.5.2 ו-6.5.3 לתמ"א 5/2 וחסרות במסמכים מהותיים הנדרשים לצורך קבלת החלטה עניינית, ויש לשוב ולדון לאחר השלמת התנאים"**.

בתום הדיון, הוועדה המקומית החליטה:

"לשוב ולדון לאחר פגישת תיאום עם מהנדס הוועדה ונציגת איכות הסביבה".

23. בתאריך 25.8.2025 התקיימה ישיבה בין העוררת לנציגי הוועדה המקומית. בתאריך 4.9.2025 קיבלה העוררת ממזכירות מהנדס העיר סיכום של הישיבה מיום 25.8.2025 וכן מסמך שאלות ביחס לפרויקט. בתאריך 19.9.2025 העוררת העבירה מענה מפורט, הכולל התייחסות לסיכום הישיבה, מסמך סביבתי מעודכן ומענה למסמך השאלות.

24. בתאריך 23.12.2025, בחלוף חודשים ארוכים שבהם העוררת לא קיבלה התייחסות למסמכים שהועברו, ולא חלה כל התקדמות בקידום הבקשות להיתר, הוגשו העררים.

תמצית טענות הצדדים

טענות העוררת - חברת בלוג'ין

25. העוררת טוענת שבחלוף כמעט חצי שנה מהמועד שבו התקיים הדיון בבקשות על ידי המשיבה 1, לא ניתנה עד היום החלטה עניינית באף אחת מארבע הבקשות להיתר.

26. במצב דברים זה, חל 157 לחוק התכנון והבניה, הקובע כי בהיעדר הכרעה בבקשה להיתר בתוך המועד שנקבע בחוק, יראו בכך סירוב לבקשה, המקנה למבקש זכות להגשת ערר.

27. העוררת טוענת שהוועדה המקומית לא עמדה במועדים שנקבעו בחוק ובתקנות לטיפול בבקשה להיתר:

עררים: רמה 1017-12-25
רמה 1018-12-25
רמה 1019-12-25
רמה 1020-12-25

שלוש הבקשות הוגשו ונקלטו ביום 24.2.2025, ולא הושלמה בדיקת עמידתן בתנאים המוקדמים בתוך 10 ימים. לכן, בהתאם לסעיף 145(א3)(4) לחוק, יש לראות את הבקשות כבקשות שנקלטו בתאריך 5.3.2025. החל ממועד זה, עומדות לרשות הוועדה המקומית 45 ימי עבודה כדי לקבל החלטה בבקשה, דהיינו: עד ליום 18.5.2025.

28. בפועל, ועד להגשת העררים, הוועדה המקומית לא קיבלה החלטה עניינית בבקשות להיתר. הוועדה המקומית לא הכריעה בבקשות גם בחלוף המועד שהצהירה עליו בעררים הקודמים.

29. בהתייחס לבקשה לקו המים המטופלים בחלקה 16 שבבעלות העיריה, העוררת טוענת שהמשיבות 1-2, הוועדה המקומית ועיריית רמת השרון, התחייבו לשתף פעולה ולאפשר את הנחת הצנרת עוד בטרם פרסום המכרז, במספר הזדמנויות, לרבות במסגרת התחייבות מפורשת בהסדר פשרה שקיבל תוקף של פסק דין. העוררת פנתה פעמים רבות למחלקת הנכסים בעירייה המשיבה כדי לקבל את חתימתה על הבקשה, ואף הופנתה למחלקת ההנדסה וליועץ חיצוני לצורך כך, אולם לא זכתה לכל מענה.

אין כל הצדקה עניינית לעיכוב המתמשך ולסירוב המשיבה 2 לחתום על הבקשה, והתנהלות זו עומדת בסתירה חזיתית להתחייבויות המשיבות 1-2, כמו גם לפסק הדין שבמסגרתו הן התחייבו לאפשר שימוש במקרקעין לצורך מעבר קו המים המטופלים.

30. המשיבות 1-2 פוגעות באינטרס הציבורי ובתושביהן, בכך שהן מעכבות את הליך הרישוי, מתעלמות מהוראות הדין ומהפניות המופנות אליהן, פועלות בניגוד להתחייבויות שנטלו על עצמן ולפסק הדין שאישר את הסדר הפשרה, ובאופן כללי מערימות קשיים על קידום הפרויקט. לאור זאת, העוררת מבקשת שוועדת הערר תיכנס בנעלי הוועדה המקומית ותאשר את הבקשות.

טענות המשיבות 1-2 - רמת השרון:

31. המשיבות עומדות בתשובתן על מורכבות הפרוייקט ועל סיכוניו הסביבתיים "העצומים". מי התהום במתחם תע"ש זוהמו לאורך שנים כתוצאה מפעילות מתמשכת של מפעלי תע"ש במתחם, שבמסגרתה הושלכו ו/או הוזרמו לקרקע ולמי תהום חומרים מסוכנים, באופן שגרם לאחד ממקרי זיהום מי התהום החמורים שידעה מדינת ישראל. נפח מי התהום המזוהמים באזור מוערך כיום בלמעלה מ- 600 מיליון מ"ק, וכתם הזיהום משתרע על פני שטח של כ-24 קמ"ר, כעולה גם מתכניות מש/1 ונספחיה.

עררים: רמה 1017-12-25
רמה 1018-12-25
רמה 1019-12-25
רמה 1020-12-25

32. הפרויקט טומן בחובו שורה של סיכונים סביבתיים, תפעוליים ובריאותיים משמעותיים, כפי שזוהו על-ידי הגורמים המקצועיים במשרד להגנת הסביבה, בוועדה המקומית ובעירייה. הבקשות כפי שהוגשו והמסמך הסביבתי שנלווה אליהן, לוקים בפגמים מהותיים בתכנון ולא נותנים מענה ראוי לנזקים הסביבתיים הצפויים עקב הקמתו של המתקן והפעלתו:

מיקום מתקן הטיהור בפשט הצפה של נחלי הירקון והדרים יוצר סיכון חמור להצפות, פגיעה בתפקוד המתקן וזיהום משני של הקרקע ומי התהום. אין מענה מספק למפגעי רעש וריח, לפגיעה נופית ולסיכוני פיזור מזהמים מארובות ומבנים גבוהים, ואין בחינה ראוייה של הסיכונים לדליפות חומרים מסוכנים וזיהום מי תהום. קיימת התעלמות מפרוטנציאל שיקום נחלים וחיבורם למרחב הציבורי, היעדר בחינה של סיכונים בריאותיים הנובעים מטיפול ביולוגי, והיעדר התייחסות לעמידות המתקן בתרחישי קיצון, תאונות תפעוליות ואיומים ביטחוניים.

33. הערר לוקה בכשלים דיוניים המחייבים את דחייתו על הסף.

החומר שהוצג בפני הוועדה המקומית לצורך הדיון היה חסר באופן מהותי. מעבר לחוסרים בנושאים הסביבתיים חסרים גם אישור משרד הבריאות, אישור פקיד היערות, תיאומים סטטוטוריים עם תכניות אחרות במרחב החופף לשטחי ההיתר. על רקע זה התקבלה החלטת הוועדה המקומית מתאריך 6.8.2025.

לאחר הדיון, גורמי הוועדה המקומית הכינו מסמך הכולל את ניתוח ממצאי משרד ההגנה הסביבה ומפרט את החוסרים הקיימים בנושא הסביבתי. בנוסף, עלתה שאלה משפטית עקרונית לגבי המתווה הסטטוטורי הנדרש לפרויקט. העוררת הוזמנה במכתב ממהנדס הוועדה מיום 22.12.2025, להשתתף בדיון במשרדו ביום 12.1.2026, ובמסגרתו היא התבקשה להגיש את עמדתה בנושאים הנ"ל. כוונת הוועדה היתה להביא את הבקשות לדיון ולהכרעה בפני הוועדה המקומית לאחר קיום הדיון וקבלת עמדת העוררת. הערר הוגש לפני מועד הישיבה.

העוררת בחרה להגיש את הערר, על אף שידעה שהפגמים והחוסרים המהותיים אינם מאפשרים דיון והכרעה לגופם של דברים. בנסיבות העניין, ומשהוטלה על העוררת החובה להשלים ולתקן את החומר שהגישה בהתאם להחלטת הוועדה, לא קמה לה זכות להגשת ערר. לא מתקיימים התנאים להגשת ערר לפי סעיף 157 לחוק, ואף לא מתקיים בסיס להגשת ערר מכוח סעיף 145(ב) לחוק.

עררים: רמה 1017-12-25

רמה 1018-12-25

רמה 1019-12-25

רמה 1020-12-25

כשל נוסף הוא צירוף גורמים שטיפלו במכרז ובפרויקט כמשיבים לערר, על אף שהם אינם צדדים להליך הרישוי, אינם מוסדות תכנון ואינם בעלי מעמד משפטי בהליך הערר.

34. העוררת טוענת שיש לבחון את המתווה המשפטי הראוי לאישור הבקשות להיתר, ובמסגרת זאת להידרש להוראות הרלוונטיות ולהשוות בין הוראות תכנית מש/1 לבין הוראות תמ"מ/2/5.

35. תכנית מש/1 עוסקת באופן ישיר בהיבטים השונים של טיהור קרקע ומים בתחום תע"ש רמת השרון, וכוללת הוראות מפורטות ביחס להקמת מתקן לטיהור מי תהום מזוהמים במתחם עצמו. התכנית יורדת לפרטים תכנוניים וסביבתיים מדויקים, וקובעת מנגנונים ותנאים שנועדו להבטיח את השמירה על איכות הסביבה, בריאות הציבור ובטיחות העובדים.

לעומת זאת, תמ"מ/2/5 היא תכנית מתאר מחוזית המתמקדת בשימור מרחב נחל הירקון כמרחב פתוח, ומאפשרת הקמת מתקני תשתית בהקשר מצומצם ומוגדר של שיקום הנחל וצרכי הפארק בלבד מבלי לקבוע זכויות בניה, ובכפוף מגבלות תכנוניות וסביבתיות שונות.

פער נורמטיבי זה מצריך בחינה משפטית מעמיקה בשאלה האם, ובאילו נסיבות, ניתן לגזור מהוראות תכנית תמ"מ/2/5 סמכות להקמת מתקנים מן הסוג וההיקף נשוא הערר, והאם פרשנות כאמור מתיישבת עם תכלית התכנית, עם ההסדר המפורט שנקבע בתכנית מש/1, ועם אמות המידה שנקבעו בפסיקת בית המשפט העליון בעניין תע"ש השרון.

בנוסף, בית המשפט העליון קבע שביצוע טיהור מי התהום בתחום התכנית מחייב עריכת תסקיר השפעה על הסביבה עובר לביצועו, קיום הליך של שיתוף ציבור לאחר בחינה סביבתית מפורטת, והותיר בידי מוסדות התכנון את שיקול הדעת באשר למתווה הסטטוטורי הראוי - אם בדרך של הכנת תכנית חדשה ואם באמצעות מנגנון תכנוני ייעודי המגשים את אותן תכליות.

טענות המשיבים 3-4 - משרד האוצר ורשות המים

36. המשיבים מתארים בפירוט את השתלשלות העובדות הקשורות לאישור הפרוייקט, ומדגישים כי החל משנת 2018 היו מעורבים בו גורמים עירוניים שונים, ובהם מהנדסת העיר, גורמי מקצוע בעירייה ויועצי העירייה. במסגרת זו הם קיימו סקירות מקצועיות,

עררים: רמה 1017-12-25
רמה 1018-12-25
רמה 1019-12-25
רמה 1020-12-25

השתתפו בישיבות, בחנו מידע והעבירו הערות ביחס לחלופות המוצעות וליישומן בתחום הרשות המקומית.

37. העירייה הייתה מודעת היטב לפרויקט ולתהליך התכנוני, והשתתפה בדיונים שעסקו בבחירת החלופה להקמת המתקן, ובדיונים שבהם הוחלט שהקמת המתקן תקודם במסגרת היתר בנייה מכוח סעיף 6.5.2 להוראות תמ"מ 2/5. המשיבים מפנים לסדרה של ישיבות ודיונים שהתקיימו בין השנים 2019-2021 עם נציגי המדינה ונציגי העיריה, אשר עסקו בתיאום ודרישות להקמת הפרוייקט במתווה זה, ובמסגרתן העיריה הביעה הסכמה במספר הזדמנויות לקידום הפרוייקט ומיקומו ברביע הדרום-מזרחי של מחלף מורשה.

38. במסגרת ת"א 5462-08-07 - תביעה שהגישה העיריה כנגד המדינה והתעשייה הצבאית לישראל בעניין הזיהום במתחם תע"ש - נחתם בתאריך 10.10.2013 הסדר פשרה שאושר על ידי בית המשפט. בהסדר התחייבה העירייה לאפשר העברה של התשתיות בשטחה לצורך חיבור הקידוחים למתקני הטיפול ומהם ליעדי סילוק מתאימים. סירוב העירייה לחתום על הבקשה כבעלים חוסם את האפשרות לקדם את ההליך הסטטוטורי והתכנוני להקמת הפרוייקט, ובכך עומד בסתירה להתחייבות העיריה בהסכם הפשרה.

39. בתאריך 12.2.2023 התקיים דיון במועצת העיריה במסמך הבנות בנושא הפרוייקט לטיפול במי התהום המזוהמים, הכולל כתב התחייבות לשיפוי העירייה שגובש בין גורמי המקצוע ויועמ"ש העיריה ובין ועדת המכרזים הבינמשרדית, הכולל התחייבות לשיפוי העיריה בגין נזקים שעלולים להיגרם לעיריה ו/או לצד ג'.

40. מועצת העיריה לא אישרה את מסמך ההבנות ובהחלטתה הובעו שאלות וספקות לגבי הפרוייקט על כל מרכיביו, ובמיוחד לגבי מיקום המתקן. **החלטה זו מסמנת את הנקודה בציר הזמן בו החליטו המשיבות 1,2 לבצע "סיבוב פרסה" ביחסן לפרוייקט תוך התכחשות והתעלמות מכל התיאומים וההתחייבויות שנטלו על עצמן עד לאותו המועד.**

41. הוועדה המקומית ועירית רמת השרון מערימות קשיים על קידום הפרוייקט באופן בלתי ענייני, מעכבות את הטיפול בעניינינו שלא לצורך ובאופן בלתי סביר, פותחות מחדש סוגיות שכבר סוכמו בין הצדדים, ואף חוזרות בהן מהתחייבויות שניתנו על ידן כלפי המדינה.

42. התייחסותן של המשיבות 1-2 לבקשות להיתר ניתנה לראשונה רק לאחר חלוף המועדים הסטטוטוריים, כחצי שנה לאחר הגשתן. אף כיום, בחלוף כשנה ממועד הגשת הבקשות,

עררים: רמה 1017-12-25
רמה 1018-12-25
רמה 1019-12-25
רמה 1020-12-25

טרם ניתנה בהן החלטה סופית. בנסיבות אלה, ומשחלפו המועדים הקבועים בדיון, יש לראות את הבקשות כאילו סורבו, ומשכך ניתן להביאן בפני ועדת הערר לשם בחינתן ומתן החלטה בהן.

43. הוראות תמ"מ 2/5 מאפשרות הוצאת היתרים מתוקף התכנית למתקני תשתית לצרכי שיקום נחל הירקון בכל יעודי הקרקע. פרויקט הטיפול במי התהום הוא חלק מפרויקט גאולת הירקון ומשפיע ישירות על שיקום הנחל. המתקן יספק כשליש מהמים המוזרמים לקטע התיכון, באיכות המותאמת לשימוש בלתי מוגבל, לאחר תאום דרישות האיכות עם הגורמים המקצועיים הרלוונטיים. לפיכך, למתקן השפעה ממשית ומיטבית על שיקום הנחל. בתאריך 28.11.2017, אישרה רשות נחל הירקון כי הפרויקט חיוני לשיקום נחל הירקון במסגרת "גאולת הירקון" והמים המטופלים יוזרמו לנחל.

44. המשיבים מבהירים שהפרויקט אינו בעל סיכונים סביבתיים. קידום הפרויקט מתבצע בהתאם להנחיות מחמירות, קפדניות ומפורטות שנכללו בהוראות המכרז, לאחר שנדונו ותואמו עם המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, רשות נחל הירקון, רשות ניקוז ירקון ורט"ג. הוראות אלו מבטיחות כי ביצוע הפעולות הנדרשות להקמת מתקני הטיפול במי התהום לא יגרום לסיכונים או למפגעים סביבתיים.

45. המיזם המיועד להקמת מתקני הטיפול נמצא מחוץ לפשטי ההצפה של נחל הירקון ונחל הדרים, ונועד לטיפול במי הקרקע המוזרמים לנחל מבלי לפגוע באיכות הסביבה. מתקני הטיפול כוללים מערכות סינון, בריכות בטון ואמצעים לשאיבת אוויר, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ולחוקי איכות אוויר ורעש. המתקנים תוכננו כך שהרעש, הריחות והחומרים המסוכנים יהיו מוגבלים למינימום, והטיפול יתבצע באזורי אחסון ייעודיים ומופרדים, תוך שמירה על אבטחה ובטיחות. כל הפעולות מתבצעות בהתאם להנחיות, תקנים וחוקי הסביבה הרלוונטיים, ומבטיחות שהפרויקט לא יגרום למפגעים סביבתיים נוספים.

46. לפי תיק המידע לבקשה להקמת מתקן הטיפול, כל הנושאים הסביבתיים - לרבות אישור המסמך הסביבתי על ידי המשרד להגנת הסביבה - מחוייבים להשתלב בשלב בקרת התכן. שלב זה מהווה את השלב העוקב לשלב הבקרה המרחבית שבו מצויות הבקשות כיום, ולכן אין מקום להסתמך על נושאים אלו כהסבר לעיכוב השלמת הבקרה המרחבית.

עררים: רמה 1017-12-25
רמה 1018-12-25
רמה 1019-12-25
רמה 1020-12-25

47. המשיבים עומדים על הצורך להתחיל בהקמת הפרוייקט ללא דיחוי, ומצביעים על הנזקים הנגרמים מהעיכוב בטיפול בזיהום הממשיך להתפשט באקוויפר: הנתונים מראים על עלייה חדה בריכוזי החומרים המזהמים ועל הגעת החומרים לאזורים חדשים. כתוצאה מכך נגרם נזק כלכלי ותיפעולי, שכן הפקת המים הפכה ליקרה ומורכבת יותר. כמו-כן, העיכוב והתפשטות הזיהום עלולים לפגוע באופן משמעותי ביעילות השיקום.

הדיון בערר

48. קיימנו דיון בערר בתאריך 2.2.2026. בתום הדיון, ולבקשת מהנדס העיר, החלטנו לאפשר לוועדה המקומית לשוב ולבחון את עמדתה על מנת לאפשר את קידום הבקשות להיתר. וכך קבענו:

בשלב זה, לאחר ששמענו באריכות את טענות הצדדים ולנוכח מהות הפרוייקט, החלטנו להעתר לבקשת מהנדס העיר ולתת לוועדה המקומית שהות קצרה בת 30 ימים על מנת לבחון מחדש את עמדתה ביחס לבקשות להיתר.

אנו ממליצים לוועדה המקומית לנצל את פרק הזמן על מנת לקיים שיח משותף עם מבקשת ההיתר ועם רשות המים, כדי למצוא פתרון מוסכם שיאפשר לקדם את הפרוייקט שאין חולק בדבר חשיבותו ברמה הלאומית. על מנת למנוע עיכובים נוספים, ככל שימצא פתרון כאמור, הוועדה המקומית מתבקשת לפעול לקבלת החלטה מתקנת חדשה בבקשות להיתר בפרק הזמן הנ"ל.

הצדדים ימסרו הודעה מעדכנת עד לתאריך 5.3.2026.

49. בתאריך 4.3.2026 הוועדה המקומית הגישה בקשה לארכה, ובה ציינה שבתאריך 23.2.2026 התקיימה פגישה עם העוררת, ובתאריך 24.2.2026 התקיים דיון במליאת הוועדה. הוועדה ביקשה ארכה לכתובת מכלול נימוקי ההחלטה ע"י גורמי המקצוע והיועמ"ש, אולם **נמנעה מלציין את מהות ההחלטה שקיבלה**.

50. העוררת התנגדה לארכה וטענה שהמשיבות גילו דעתן, פעם נוספת, כי אין בכוונתן לפעול במסגרת הדין לבחינה עניינית ולהכרעה כדין בבקשות העוררת להיתרים, התואמות את הוראות תמ"מ 2/5, וכל רצונן הוא למשוך זמן ולתקוע עוד ועוד מקלות בגלגלי הליך הרישוי.

עררים: רמה 1017-12-25
רמה 1018-12-25
רמה 1019-12-25
רמה 1020-12-25

51. בתאריך 8.3.26 קיבלנו החלטה בבקשה לארכה, ובה הבהרנו שהוועדה המקומית התבקשה לבחון מחדש את עמדתה ולקבל החלטה חדשה, רק אם תמצא פתרון שיאפשר לקדם את הבקשות להיתר. עוד הבהרנו שהוועדה המקומית לא היתה רשאית לקבל החלטה אחרת שעה שהבקשה תלויה ועומדת בוועדת הערר. וכך קבענו:

1. הוועדה המקומית אינה מציינת, ולו בקווים כלליים, את מהות ההחלטה שהתקבלה.
2. בהחלטנו מתאריך 2.2.2026 נתנו לוועדה המקומית שהות על מנת לבחון מחדש את העמדה שהציגה בפנינו, אשר שללה את הבקשות להיתר. קבענו כי ככל שימצא פתרון שיאפשר לקדם את הבקשות, כי אז הוועדה המקומית תפעל לקבל החלטה מתקנת.
3. למותר לציין שהוועדה המקומית לא היתה רשאית להביא את הבקשות לדיון נוסף בפניה למטרה אחרת.
4. הוועדה המקומית תודיע עד לתאריך 11.3.2026 לכל המאוחר, האם ההחלטה שהתקבלה אכן מאפשרת את קידום הפרוייקט ואישור הבקשות להיתר, כפי שקבענו בהחלטנו. זאת, מבלי להידרש לנוסח הסופי של ההחלטה או לנימוקיה.
5. מובהר כי ככל שהתקבלה החלטה חדשה אחרת, היא לא תהווה חלק מהליך זה.

52. בתאריך 11.3.2026 הוועדה המקומית הגישה הודעה משלימה, ובה ציינה כי החליטה לדחות את הבקשה להיתר. בהודעה טענה שנימוקי ההחלטה אינם בגדר חידוש ותוכן ההחלטה חוזר על הנטען בתשובת המשיבות שעומדת בפני ועדת הערר.

הוועדה המקומית הוסיפה שלעמדתה הפתרון לטיפול במי התהום הוא הקמת מתקן הטיהור בתוך מתחם תע"ש בהתאם להוראות תכנית מש/1, ובכפוף להכנת תסקיר השפעה על הסביבה וקיום הליך של התנגדויות הציבור. הוועדה המקומית הבהירה **שהיא עומדת על הטענה שלא התקיימו התנאים הקבועים בסעיף 157(א) לחוק המאפשרים לוועדת הערר לדון בבקשות, וכי אין מקום לאשרן.**

53. עיון בפרוטוקול הדיון, כפי שפורסם באתר הוועדה המקומית, מגלה שלוועדה המקומית לא היתה כל כוונה לקדם את הבקשות להיתר. מהדיון וההחלטה עולה בבירור כי מטרת הדיון היתה, למעשה, לקבל החלטה אשר חוזרת ומרחיבה את כל הטענות שהועלו בפנינו. אין לנו אלא להצר על דרך זו, אשר ספק אם עומדת בהגינות המצופה מרשות מינהלית.

עררים : רמה 1017-12-25
רמה 1018-12-25
רמה 1019-12-25
רמה 1020-12-25

הכרעה

54. לאחר שבחנו את הדברים, החלטנו לקבל את הערר ולאשר את הבקשות להיתר.

55. הגענו למסקנה זו לאחר שערכנו בחינה דו-שלבית:

בשלב הראשון, בחנו את סעיף 157 לחוק התכנון והבניה ואת נסיבות המקרה. השתכנענו שבמקרה זה חלות הוראות הסעיף שמתירות למבקשת ההיתר להגיש את הערר, ומאפשרות לוועדת הערר להיכנס בנעלי הוועדה המקומית ולהכריע בבקשות במקומה.

בשלב השני, ערכנו בקרה מרחבית ובחנו את הבקשות להיתר. מצאנו שהן תואמות את התכניות החלות במקרקעין, ואין מניעה לאשרן. בשלב זה הכרענו גם בטענות הוועדה המקומית כנגד אישור הבקשות.

56. בסיום ההחלטה נקבע הוראות והנחיות במישור המעשי, על מנת לאפשר לעוררת להוציא את ההיתרים מכח החלטה זו באופן יעיל וללא עיכובים.

א. סמכות ועדת הערר לדון בבקשות להיתר - סעיף 157 לחוק

57. מדובר ב-4 בקשות להיתר שהוגשו לראשונה לוועדה המקומית בתאריך 21.1.2025. עד למועד הגשת העררים, כשנה בקירוב לאחר הגשתן, הוועדה המקומית לא קיבלה החלטה עניינית ולא הכריעה בהן.

58. סעיף 157 לחוק התכנון והבניה שכותרתו "המועד להכרעה בבקשות", קובע כדלקמן:

(א) לא החליטה רשות רישוי מקומית בבקשה לתת היתר בתוך התקופה האמורה בסעיף 145(ב1), יראו זאת כסירוב לתת היתר ורשאי המבקש להגיש את בקשתו לוועדת הערר; ועדת הערר תחליט בבקשתו בתוך שלושים ימים מהיום שהוגשה לה; שר הפנים יקבע הוראות מיוחדות בדבר הנוהל בבקשות להיתרים ובמתן ההיתרים, לביצוע התאמות נגישות כאמור, במוסדות חינוך.

(ב) לא החליטה ועדה מקומית בבקשה להקלה או בבקשה להיתר לשימוש חורג, בתוך תשעים ימים ממועד קליטתה, יראו זאת כסירוב לבקשה, והמבקש רשאי להגיש את בקשתו לוועדת הערר.

עררים : רמה 1017-12-25
רמה 1018-12-25
רמה 1019-12-25
רמה 1020-12-25

59. אין חולק שהוועדה המקומית לא עמדה במועדים שנקבעו בסעיף 145 לקבלת החלטה בבקשות להיתר. כאמור, הבקשות נקלטו לכל המאוחר בשלהי חודש פברואר 2025, אולם הליך הבקרה המרחבית לא נערך במועד. בסופו של דבר, הבקשות הובאו לדיון רק לאחר שהוגשו עררים בגין אי מתן החלטה ונקבע שיש להכריע בהן בתוך זמן קצוב.

60. בדיון שהתקיים לאחר החלטת ועדת הערר, הוועדה המקומית לא קיבלה החלטה עניינית בבקשות אלא קבעה שיש לשוב ולדון בהן בשלב מאוחר יותר. הדיון לא חודש במשך חודשים לאחר מכן. בכך הוועדה המקומית נמנעה, הלכה למעשה, מלהכריע בבקשות.

61. במצב דברים זה שבו הוועדה המקומית נמנעת במשך חודשים מלהכריע בבקשות להיתר, מתגבשת סמכותה של ועדת הערר, מכוח סעיף 157 לחוק, לדון בבקשות להיתר ולהכריע במקומה.

62. על סמכותה של ועדת הערר לדון בבקשה להיתר מכוח סעיף 157 לחוק, עמד בית המשפט המחוזי בחיפה בעת"מ (מינהליים חי') 22162-04-14 רן מרגלית נ' ועדת הערר המחוזית - מחוז חיפה (נבו, 29.7.2014):

”סעיף 157 לחוק התכנון והבניה מעניק לוועדת הערר סמכות שונה. הסעיף מורה כי לאחר שחלף הזמן למתן החלטה על ידי הוועדה המקומית רשאי מבקש ההיתר לפנות לוועדת הערר וזו תדון בבקשתו, כלומר בבקשת ההיתר. למעשה, ועדת הערר נכנסת לנעלי הוועדה המקומית, נוטלת את סמכויותיה ודנה כסמכות ראשונית בבקשת ההיתר (ראו עת”מ (מנהלי חי') 13-11-33854 מרויץ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז חיפה [פורסם בנבו] (30/6/2014)). ועדת הערר המחוזית מוכח סמכותה לפי סעיף 157 לחוק התכנון והבניה ליתן או לסרב לתת היתר בניה אינה מפעילה ביקורת חיצונית על החלטות הרשות המינהלית אלא מקבלת בעצמה החלטה במקומה של הרשות המינהלית. סמכות זו הינה סמכות חריגה וכך ראוי להתייחס אליה.”

63. טענתה של הוועדה המקומית היא כי לאור חוסרים מהותיים במידע הדרוש לבחינת הבקשות להיתר, ומאחר שקבעה כי ניתן יהיה לדון בבקשות באופן ענייני רק לאחר השלמת החוסרים, הרי שלא מתקיימים התנאים להגשת ערר לפי סעיף 157.

עררים: רמה 1017-12-25
רמה 1018-12-25
רמה 1019-12-25
רמה 1020-12-25

איננו מקבלים טענה זו.

64. בפסק הדין בעת"מ 44471-05-17 מקורות חברת מים בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה ואח' (פורסם בנבו) הבהיר בית המשפט מהי מטרתו של סעיף 157 לחוק:

" מטרת סעיף 157 לחוק התכנון והבנייה לאפשר דיון מהיר בבקשה לקבלת היתר שהוועדה המקומית ממאנת לקיים בו דיון ענייני תוך פרק זמן סביר. בכך ביקש המחוקק למנוע נזק שעלול להיגרם למבקש ההיתר שבקשתו אינה נדונה על ידי מוסד התכנון המקומי, מסיבה כזו או אחרת. "

השווה: עת"מ (מרכז) 39003-04-21 ראמי חדיג'ה נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה טייבה (פורסם בנבו, 11.10.2021).

65. ועדות הערר ישמו את סעיף 157 ונכנסו בנעלי הוועדה המקומית, במצבים שבהם התנהלותה של הוועדה המקומית בפועל לא איפשרה קבלת החלטה עניינית, ומנעה את ההכרעה בבקשה להיתר.

66. כך, לדוגמה, בערר 12032-12-21 קדושים ורדי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה (פורסם בנבו, 4.4.2022), נדון מקרה שבו ועדת המשנה המקומית אישרה בקשה לחיזוק מבנה, ועקב דרישות לדיון חוזר במליאת הוועדה המקומית התקיים דיון, ובסופו מליאת הוועדה השיבה את הבקשה לדיון נוסף בוועדת המשנה. ועדת המשנה דנה שוב בבקשה והכריעה בה, ועל ההחלטה הוגשו שוב דרישות לדיון במליאה באותם נימוקים. מליאת הוועדה החליטה להשיב את הבקשה פעם נוספת לדיון בוועדת המשנה, אשר נדרשה להכריע בפעם השלישית באותה הבקשה ובאותן הטענות כשעל החלטתה ניתן יהיה שוב לדרוש דיון חוזר במליאה.

ועדת הערר קבעה כי כאשר "הבקשה להיתר נכנסת ויוצאת מוועדת המשנה אל המליאה וחוזר חלילה, ואין לדעת האם ומתי הוועדה המקומית תקבל בה החלטה סופית" הרי שהוועדה המקומית נמנעת למעשה מלהכריע בבקשה להיתר, ואז מתגבשת סמכותה של ועדת הערר לדון בה מכוח סעיף 157 לחוק. החלטה זו אושרה ע"י בית המשפט לעניינים מינהליים בעת"מ (מינהליים חי') 62533-01-23 שלמה קיסרי נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה למחוז חיפה (נבו, 13.6.2023).

עררים : רמה 1017-12-25
רמה 1018-12-25
רמה 1019-12-25
רמה 1020-12-25

67. מקרה אחר נדון בערר חי 1557-12-23 רני צים בניה רוויה בחברה הערבית בע"מ נ' הוועדה המרחבית לתכנון ובניה יישובי הברון (נבו, 6.8.2024). המדובר בערר שני בגין העדר החלטה בבקשות להקמת מבני מגורים בשפרעם. בערר הראשון, ועדת הערר הורתה על תיקון הבקשות והשבתן לדיון בוועדה המקומית בתוך 30 ימים. הבקשות תוקנו, אולם הוועדה המקומית לא הביאה אותן לדיון במועד ולא קיבלה בהן החלטה.

ועדת הערר החליטה להיכנס בנעלי הוועדה המקומית ולדון בבקשות במקומה לאחר שהשתכנעה כי "הוועדה המרחבית עושה כל שאלל ידה לעשות בכדי למנוע מהעוררת את היתרי הבניה במתכונת התכנונית המבוקשת על ידה", בין היתר באמצעות העברת הבקשות המתוקנות להיתר "לסוף התור", סירוב לקלוט את הבקשות המתוקנות להיתר בנימוקים בלתי רלוונטיים, ניסיון לקבל במליאה החלטה "מפוקפקת" להטיל מגבלות על הוצאת היתרי בניה במרחב הרלוונטי מכח סי' 77-78 לחוק.

68. מהאמור בהחלטת הוועדה המקומית ומהטענות שהעלתה בפנינו עשוי להתקבל הרושם כי הוועדה סברה באופן כן ואמיתי שלא ניתן לקיים דיון ענייני מאחר שהבקשות לוקות בחוסרים מהותיים ובהעדר מענה ראוי להיבטים הסביבתיים והבריאותיים הכרוכים בפרוייקט. אלא שמכלול הנסיבות מלמד אותנו כי לא כך הם הדברים.

69. עיון בנספחי הערר מגלה שהעוררת ניהלה חילופי דברים והתכתבויות עם הצוות המקצועי והיחידה הסביבתית בוועדה המקומית במשך חודשים ארוכים. במסגרת זו העבירה חומרים ומסמכים ונתנה מענים ותשובות לדרישות שהעלתה העיריה, בין היתר בנושאים הבאים : סקירת הפרוייקט, מטרות המתקן, הדמיות, היבטים סביבתיים, היבטים נופיים.

70. בנוסף, בחודש מאי 2025 העוררת הגישה ליחידה הסביבתית מסמך סביבתי מקיף ומעמיק המונה כ-300 עמודים ו-19 נספחים. המסמך נערך ע"י מומחים בתחום תכנון הסביבה, וגובש בשיתוף עם יועצים בתחומים : הנדסה, איכות אוויר, אקוסטיקה, נוף, סקר עצים, אקולוגיה וזיהום קרקע, כבישים, תנועה ופיתוח.

71. המסמך הסביבתי, שהוגש לנו, כולל פרקים שלמים העוסקים במכלול ההיבטים הסביבתיים והבריאותיים הקשורים בהקמת הפרוייקט ובהפעלת המתקן, ובהם : אקוסטיקה ; היבטי הנוף ; ערכי הטבע, החי והצומח ; היבטים סביבתיים, הנדסיים וגיאולוגיים שנבחנו בתכנון המפורט של המתקן ; פוטנציאל זיהום האוויר והריחות ; השפעות סביבתיות (שימושי קרקע, רעש, איכות אוויר וריחות, חומרים מסוכנים, עבודות

עררים: רמה 1017-12-25
רמה 1018-12-25
רמה 1019-12-25
רמה 1020-12-25

עפר); הצעות למזעור ההשלכות הסביבתיות והנחיות למניעת מפגעים בשלב הקמת המתקן ובשלב ההפעלה.

72. יש לציין שהגורמים המקצועיים במשרדי הממשלה האמונים על נושאים אלה - **משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה** הביעו תמיכה בהקמת המתקן ובאישור הבקשות להיתר:

בתאריך 6.8.2025 פנתה מנהלת המחלקה לבריאות הסביבה במחוז תל-אביב במכתב לראש העיר, ובו הודיעה לו כי "משרד הבריאות תומך בקידום הקמת המתקן ומבקש מהוועדה לתמוך באישור ההיתרים להקמת המתקן והתשתיות הנלוות לצורך תפעולו. לאור חשיבות המתקן אין למשרד הבריאות התנגדות לדין במליאה של הוועדה המחוזית".

מנהל האגף למשאבי טבע במחוז תל-אביב, הודיע באותו יום שהמשרד להגנת הסביבה מצטרף לבקשה זו (נספחים 23א, 23ב לתשובת רשות המים ומשרד האוצר).

73. כמו-כן, על פי תיק המידע לבקשה הקמת מתקן הטיפול, השלמת הדרישות בנושאים איכות הסביבה, כולל אישור המסמך הסביבתי ע"י המשרד להגנת הסביבה, נדרשת בשלב בקרת התכנן - השלב העוקב לשלב הבקרה המרחבית בו מצויות הבקשות כיום.

74. על כן, קשה להלום את גישת הוועדה המקומית שלפיה לא ניתן היה לקיים דיון ענייני בשל "פגמים וחוסרים" במידע. עמדה זו אינה מתיישבת בלשון המעטה עם העובדות והחומרים שהוצגו בפנינו.

75. בהקשר זה חשוב לציין שהמסמך הסביבתי נערך בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה, ומאז שהוגש הוא תוקן והורחב ע"פ דרישות המשרד. העוררת ורשות המים הסבירו במהלך הדיון שהשיח עם המשרד להגנת הסביבה מתקיים כל העת ובאופן רצוף, והמסמך נמצא בסבב אישורים אחרון.

76. סביר להניח כי בעת הדיון בוועדה המקומית, השיח בעניין המסמך הסביבתי לא הסתיים, ונדרשו השלמות ותיקונים. עם זאת, אין בכך כדי להצדיק הימנעות מקבלת החלטה עניינית בבקשות להיתר, לא כל שכן כאשר המשרד להגנת הסביבה הודיע מפורשות שהוא תומך באישורן. השלמת המסמך הסביבתי ואישורו הסופי של המשרד להגנת הסביבה יהיו תנאי להוצאת ההיתרים, כפי שנקבע בתיקי המידע.

עררים: רמה 1017-12-25
רמה 1018-12-25
רמה 1019-12-25
רמה 1020-12-25

77. בהמלצת מהנדס העיר שהובאה בפני חברי ועדת המשנה נכתב בנוסף שהבקשה אינה עומדת בתנאי תמ"מ 2/5, בין היתר בשל כך שאין "נספח בינוי" המציין כי נעשה שימוש מינימלי בזכויות בניה, וחסרה הצגת הפרוייקט ואישורו בוועדה המחוזית.

אלא שדרישה לעריכת נספח בינוי אינה קיימת כלל בהוראות התמ"מ. כל שנדרש הוא שנפח הבינוי יהיה המינימלי הנדרש לשימוש זה. הוועדה המקומית היתה יכולה לקבל מענה לדרישה זו בקלות, בין בעיון במסמך הסביבתי הכולל פרקים המוקדשים לנושא זה, ובין באמצעות שיח עם עורכי הבקשה.

באשר לקבלת אישור הוועדה המחוזית - אין בדרישה זו כדי לפטור את הוועדה המקומית מהחובה לקיים דיון ענייני. במקרים בהם הבקשה חלה במרחב תכנון מקומי והוצאת ההיתר כרוכה בקבלת אישור של מוסד תכנון נוסף, הפרקטיקה המקובלת היא שהוועדה המקומית דנה בבקשה ובוחנת אותה ברמה התכנונית, ומתנה את ההיתר בקבלת אישורו של אותו מוסד תכנון. לא היתה כל הצדקה להימנע מדיון ענייני מסיבה זו, ומיותר לציין שמדובר בבקשה המוכרת ללשכת התכנון המחוזית אשר תמכה בחלופה למיקום מתקן הטיפול.

78. זאת ועוד. בהמלצת הצוות המקצועי נכתב שקיימים קשיים גם "בהיבט המשפטי". נכתב שהסכמת העיריה בהסכם משנת 2013 לאפשר קידוחי מים והעברת תשתיות לצורך טיהור מי התהום, מותנית במתן אפשרות לעירייה להביע עמדה ולהציע חלופות לגבי תכנית הטיפול במים. נכתב ש "תכנית מסודרת לא הוצגה בפני גורם מקצועי כלשהו בוועדה המקומית ע"י היזם או רשות המים, לשם התייחסות / בחינת חלופות".

79. מהנמקה זו עולה שהוועדה המקומית מסתייגת מהפרוייקט, ולמעשה מבקשת לבחון מחדש את המיזם לטיהור מי התהום במתכונת שבה הוא קודם ע"י כלל גורמי המדינה, ובמיוחד את מיקום המתקן.

80. מסקנה זו עולה גם מהדיון שקיימה מועצת העיריה בשנת 2023 במסמך ההבנות. בהחלטת מועצת העיריה נכתב שקיימות "שאלות מהותיות בקשר לפרוייקט על כל המרכיבים שלו ובמיוחד למיקום של מתקן הטיהור עצמו".

עררים : רמה 1017-12-25
רמה 1018-12-25
רמה 1019-12-25
רמה 1020-12-25

81. גם במהלך הדיון שהתקיים בפנינו העלתה רמת השרון טענות כנגד הפרוייקט עצמו : נטען שהחלופה שנבחרה למיקום המתקן אינה מיטבית, כי יש להקים את המתקן בתוך מתחם תע"ש מכח הוראות מש/1, כי נדרש תסקיר השפעה על הסביבה והליך התנגדויות.

82. המסקנה העולה מהאמור היא שאין ממש בטענה שהבקשות להיתר היו לקויות, חסרות במידע או אינן "בשלות" לדיון. אנו סבורים שלא היתה מניעה אמיתית להביא את הבקשות לדיון ענייני במועד, ונימוקים אלה אינם אלא אמתלות שמטרתן להימנע מלקיים דיון מהותי.

83. למעשה, ניתן לומר שהוועדה המקומית סרבה להכריע בבקשות להיתר מאחר שהיא מסתייגת מהפרוייקט לטיפול במי התהום במתכונת המוצעת.

84. למותר לציין שמסקנה זו עולה גם מהשיבה שקיימה הוועדה המקומית לאחר הדיון בוועדת הערר.

85. לפיכך יש לראות בהחלטת הוועדה המקומית בסירוב לבקשות.

86. משהגענו למסקנה זו, ולנוכח הסמכות המסורה לנו בחוק, נדון בבקשות להיתר ונכריע בהן.

ב. דיון בבקשות לגופן - בקרה מרחבית

87. סעיף 145 (ב) לחוק קובע כדלקמן :

(ב) (1) לא יינתן היתר אלא אם כן העבודה או השימוש שבעדם מבוקש ההיתר מתאימים לתכניות, להנחיות המרחביות שנקבעו לפי סעיף 145ד (בחוק זה – ההנחיות המרחביות) ולהוראות אחרות לפי חוק זה, החלות על הקרקע או הבניין הנדונים ;

....

(1ב) רשות הרישוי המקומית תבדוק את התאמת הבקשה לתכניות ולהנחיות המרחביות ותיתן את החלטתה בעניין בתוך 45 ימי עבודה ממועד קליטת הבקשה כאמור בסעיף קטן (א3) (להלן – מועד קליטת הבקשה), אלא אם כן קבע שר הפנים מועדים אחרים לעניין סוגים שונים של בקשות להיתר.

עררים : רמה 1017-12-25
רמה 1018-12-25
רמה 1019-12-25
רמה 1020-12-25

88. תקנה 40 לתקנות הרישוי שכותרתה "בדיקת התאמת הבקשה" כוללת פירוט של תנאי הבקרה המרחבית. התנאים שיש לבחון הם :

- (1) הבקשה היא לפי התכניות התקפות, התכניות המופקדות, ומגבלות ההיתר לפי סעיפים 78 ו-98 לחוק, או שניתן לגביה אישור לפי סעיפים 97 או 97א לחוק ;
- (2) הבקשה תואמת את המידע להיתר שנמסר, ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד מסירת המידע להיתר, ואם לא נמסר מידע להיתר – ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד הגשת הבקשה, וההנחיות המרחביות הפרטניות שנמסרו ;
- (3) בחינת הבנייה המבוקשת ביחס לדרישות שנמסרו במידע להיתר בנוגע לחיבור לתשתיות, למרווחים שיש לשמור מהן ומגבלות נוספות שנקבעו בעניין זה ;
- (4) בחינת הבקשה ביחס לתנאים, למעט אלה הנוגעים לתכן הבניין, שפירוטו הגורמים המאשרים וגופים נוספים בעת מסירת המידע להיתר למהנדס לפי תקנה 16(ו) או 20, או לפי כל חיקוק או תכנית ;
- (5) הבקשה תואמת את ההודעה שנשלחה לבעלי הזכויות במקרקעין ככל שנשלחה כאמור בתקנה 36 ;
- (6) הבקשה תואמת הוראות אחרות לפי החוק, החלות על המקרקעין או הבניין הנדונים.

89. נבחן את הבקשות להיתר ע"פ כללים אלה.

90. מדובר ב-4 בקשות להיתר המרכיבות את פרויקט הטיפול במי התהום :

הבקשה הראשונה היא להקמת קו הולכה המוביל את המים שישאבו ממקורות הקידוח במתחם תע"ש אל מתקן הטיפול. אורך הקו הוא 370 מ' והוא תת-קרקעי. הקו עובר בקרקעות בייעוד דרך ושטח חקלאי.

הבקשה השנייה היא להקמת המתקן לטיפול במים המזוהמים והוא כולל מערכות לטיפול במים, מכלי הזנה, מבנה חשמל ומשרדים. שטח הבניה המבוקש הוא 1,331 מ"ר עיקרי ו-2,598 מ"ר שירות. המתקן מוצע בקרקע בייעוד דרך ושטח חקלאי.

עררים: רמה 1017-12-25
רמה 1018-12-25
רמה 1019-12-25
רמה 1020-12-25

הבקשה השלישית היא להקמת אתר התארגנות נלווה לעבודות טיפול במים בשטח של 2.3 דונם, הכולל מבנים זמניים, גדר, מיקום חפירה ועבודות פיתוח. מדובר באתר זמני, הנדרש לצורך הקמת מתקן הטיפול. האתר מוצע בקרקע בייעוד חקלאי.

הבקשה הרביעית היא להקמת קו ניקוז תת קרקעי המוביל מים מטופלים ממתקן הטיפול לירקון. הקו עובר בקרקע בייעוד חקלאי.

הפרוייקט כולו משתרע על שטח של כ-25 דונם.

להלן איור של 4 הבקשות על גבי צילום אוויר:



עררים: רמה 1017-12-25
רמה 1018-12-25
רמה 1019-12-25
רמה 1020-12-25

91. הבקשות חלות בשטחים הכלולים בתמ"מ 2/5 - **תכנית מתאר מחוזית חלקית למרחב נחל הירקון**. התכנית נכנסה לתוקף בשנת 2007.

92. תמ"מ 2/5 קודמה על רקע הפוטנציאל הגדול הטמון בירקון ובמרחב הפתוח לאורכו, ונוכח האיומים הגדולים עליו. התכנית אושרה לאורה של תכנית האב לירקון והתכנית לגאולת הירקון שאושרו ע"י רשות נחל הירקון, והיא מציגה סדר תיכנוני תוך הפיכת אגן הירקון למרחב יחודי עם איכות סביבה גבוהה.

93. אחת ממטרותיה של תמ"מ 2/5 היא לשמור ולשקם את נחל הירקון ויובליו מבחינה אקולוגית, סביבתית ונופית, וזאת בין היתר ע"י הזרמה של מים בכמויות ובאיכויות נאותות. (סעיף 5.2 לתכנית).

94. **התכנית לגאולת הירקון הנקראת גם תכנית לשיקום נחל הירקון**, היא תכנית שאושרה ע"י מועצת רשות נחל הירקון בשנת 2001. **רשות נחל הירקון** היא רשות סטטוטורית שהוקמה בשנת 1990, ומשמשת כרגולטור בנושאי נחלים על-פי חוק רשויות נחלים ומעיינות (התשכ"ה - 1965).

95. מטרת התכנית היא פיתוח מפעל מים וקולחים משולב לשיקום הירקון, והקמת תשתית לאספקת המים והשבתם לגינון עירוני ולחקלאות. הזרמה של מים באיכות ובכמות הנדרשת לאפיק הנחל ויובליו מהווה רכיב מרכזי בתכנית זו. התכנית אומצה ע"י ממשלת ישראל בהחלטה מתאריך 5.1.2003.

96. תמ"מ 2/5 מאפשרת להוציא היתרי בניה למתקני תשתית ולקווי תשתית תת-קרקעיים בכל יעודי הקרקע, כל עוד הם מוקמים לצורך שיקום נחל הירקון.

97. בהקשר זה נעיר שהוצאת היתרי בניה מכוחה של תכנית מתאר מחוזית אינה מחזה נפוץ. הסיבה לכך היא שתכניות מתאר מחוזיות, על פי רוב, מתוות את עקרונות התכנון במרחב המחוז, ואינן כוללות הוראות מפורטות.

בהקשר זה נזכיר את סעיף 55 לחוק התכנון והבניה, המסדיר את מטרותיה של תכנית מתאר מחוזית:

עררים: רמה 1017-12-25
רמה 1018-12-25
רמה 1019-12-25
רמה 1020-12-25

” המטרות של תכנית מיתאר מחוזית הן לקבוע את הפרטים הדרושים לביצוע תכנית המיתאר הארצית במחוז וכל דבר שיש לו חשיבות כללית למחוז והעשוי לשמש מטרה לתכנית מיתאר מקומית, ובכלל זה תנאים נאותים למחוז מבחינת הבטחון והתעסוקה ”.

98. עם זאת, אין מניעה להוציא היתרי בניה גם מכוחה של תכנית מתאר מחוזית.

בפסיקה נקבע שהשאלה אם ניתן להוציא היתרים מכוחה של תכנית אינה נבחנת על פי כותרת התכנית אלא על פי מהותה. המבחן המרכזי הוא האם יש בתכנית את הפירוט הנדרש לצורך הוצאת היתרים מכוחה, כאשר רמת הפירוט הנדרשת נגזרת גם מאופי ההיתר המבוקש והבנייה המתוכננת להתבצע מכוחו. ראה: ע”א 7654/00 ועדת ערר מחוזית חיפה נ’ חברה לבנין הירדן בע”מ (נבו, 13.3.2003); עת”מ (מינהליים י-ם) 46504-07-18 עמותת שע”ל- שלום עכשיו לישראל נ’ ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים (נבו, 09.03.2020).

99. במקרה זה, תמ”מ 2/5 קובעת במפורש בהוראותיה שניתן להוציא היתרים מתוקפה. מדובר בהוראה שאינה שגרתית לתכניות מתאר מחוזיות, וניתן להבין אותה על רקע תכליתה של התכנית - הצורך בשיקום נחל הירקון, ובשל מהות הבניה המותרת - מתקני תשתית בלבד.

התכנית מתנה את הוצאת ההיתר באישור הוועדה המחוזית, ומפרטת תנאים ודרישות אשר נותנים מענה לצורך בפירוט הוראות הבניה, בהתחשב באופי המתקנים ובמטרה שהם נועדו למלא.

וכך קובע סעיף 6.5.2 לתכנית:

עררים : רמה 1017-12-25
רמה 1018-12-25
רמה 1019-12-25
רמה 1020-12-25

6.5.2 ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מתוקף תכנית זו, למתקני תשתית לצרכי שיקום נחל הירקון בכל יעודי הקרקע בתנאים הבאים :

- א. הוצגה תכנית מערך תשתית הפרויקט בכללותו בפני הועדה המחוזית.
- ב. להיתר ילווה נספת פיתוח ועיצוב נופי שיגדיר את האמצעים לשילוב המתקן בסביבתו.
- ג. נפח הבינוי יהיה המינימאלי הנדרש לשימוש זה ויבוא בנוסף למניין זכויות הבניה שנקבעו ביחס ליעודי הקרקע השונים בתכנית. המתקן יתוכנן תוך ניצול תת-הקרקע, ככל האפשר.
- ד. נתקבל על ההיתר אישור הועדה המחוזית, לאחר שנועצה בנושא עם המשרד לאיכה"ס.

100. הפרוייקט המוצע באמצעות 4 הבקשות להיתר, משרת 2 מטרות עיקריות: האחת היא טיהור מי התהום המזוהמים במתחם תע"ש, והשניה היא השימוש במים המטופלים לצורך שיקום נחל הירקון ו

101. אנו סבורים שיש לראות את הבקשות להיתר כפרוייקט אחד שתוצאתו היא הזרמה ואספקה של מים מטופלים באיכות ובכמות הנדרשת, לצורך מימוש התכנית לשיקום הנחל והמרחב סביבו.

101. הקמת המתקנים להובלת המים ממתחם תע"ש והמתקנים לטיפול במים המזוהמים (כולל אתר ההתארגנות הזמני לבניית מתקני הטיפול) **הם חלק בלתי נפרד מהפרוייקט לשיקום הנחל**. אלמנטים אלה הם שמאפשרים אספקה של כמויות מים באיכות הדרושה לשם הזרמתם לנחל הירקון. צינור הניקוז מזרים את המים לנחל.

חשוב לציין כי ע"פ תכנית רשות המים, המתקן צפוי לספק כ- 1/3 מכמות המים שיוזרמו לחלק התיכון של נחל הירקון ע"פ התכנית לגאולת הירקון.

מכאן שכל המתקנים המוצעים בכל הבקשות גם יחד נדרשים במישרין למטרת שיקום הנחל.

102. לאור זאת, אנו סבורים שמדובר בהיתרים ל "מתקני תשתית לצרכי שיקום נחל הירקון".

103. כעת נבחן את קיומם של התנאים הנדרשים להוצאת ההיתר, כמפורט בסעיף 6.5.2.

עררים: רמה 1017-12-25
רמה 1018-12-25
רמה 1019-12-25
רמה 1020-12-25

104. הסעיף מנוסח כך שמילוי הדרישות הוא תנאי להוצאת ההיתרים, ועל פני הדברים העמידה בהן צריכה להיבחן בשלב מאוחר יותר, לקראת הוצאת ההיתרים.

105. עם זאת, מדובר בדרישות מהותיות בעלות השפעה משמעותית על תכנון הפרוייקט. לכן, יש לערוך בחינה ראשונית בעניין זה כבר בשלב זה של הדיון בבקשות. השלמת כל הדרישות בפועל באופן מלא תהיה תנאי להנפקת ההיתרים בסוף ההליך.

106. העוררת הכינה נספח סביבתי מפורט, אשר עוסק גם בנושאים המפורטים בסעיף 6.5.2 בתמ"מ 2/5, וכולל מענים לדרישות שבו. בחנו את הדברים, ולהלן התייחסותנו:

הצגת תשתית מערך הפרוייקט בכללותו בפני הוועדה המחוזית, אישור הוועדה המחוזית לאחר שנועצה בנושא עם המשרד להגנת הסביבה. בטרם הוצאת ההיתרים יתקיים דיון בוועדה המחוזית, שבמסגרתו יוצג מערך הפרוייקט. תשתית מערך הפרוייקט מוצגת בהרחבה בנספח הסביבתי, והיא תוצג בפני הוועדה המחוזית בעת הדיון, כנדרש.

נספח פיתוח ועיצוב נופי שיגדיר את האמצעים לשילוב המתקן בסביבתו. המסמך הסביבתי עוסק בהרחבה רבה בהיבטי הנוף, הטבע והסביבה. למסמך צורף נספח נופי (נספח 12) אשר כולל, בין היתר: תכנית פיתוח, תכנית צמחיה, חתכים והדמיות. בנוסף, במסמך יש פרק העוסק בטיפול הנופי ובשילוב המתקן בסביבה (עמ' 189-), אשר כולל התייחסות מפורטת לפיתוח מסביב למתקן, שתילת עצים וצמחיה, התייחסות לעבודות העפר, ועוד. לאחר שעיינו במסמך הסביבתי ובנספח הנופי, נחה דעתנו שניתן מענה ראוי לדרישה זו.

נפח הבינוי יהיה המינימלי הנדרש לשימוש זה ויבוא בנוסף למניין זכויות הבניה, המתקן יתוכנן תוך ניצול תת הקרקע ככל האפשר. דרישה זו רלוונטית בעיקר למתקני הטיפול שכן צינור ההובלה של המים השאובים וצינור הניקוז של המים המטופלים הם תת-קרקעיים. הנספח הסביבתי כולל פרק שעוסק בניצול מיטבי של השטח (עמ' 150-138), ובו מוצג התכנון ההנדסי של המתקן, אשר הביא בחשבון דרישה זו. מוסבר שהתכנון ההנדסי התבסס על הנמכה ושיקוע של המבנים תוך ניצול הקרקע בצורה מיטבית בהתאם לאילוצי השטח והסביבה, כאשר 3 מהמתקנים המרכזיים מתוכננים לעומקים של 0.9-1.5 מ' מתחת לפני הקרקע.

לאחר שעיינו בהצגת התכנון ההנדסי ובהסברים המפורטים במסמך הסביבתי, השתכנענו שדרישה זו מולאה.

עררים : רמה 1017-12-25
רמה 1018-12-25
רמה 1019-12-25
רמה 1020-12-25

107. יש להדגיש שהבקשות צפויות להגיע לדיון בוועדה המחוזית, אשר תבחן אף היא את התנאים שנקבעו בתמ"מ 2/5. ככל שהוועדה המחוזית תסבור כי נדרשת השלמה או הרחבה באיזה מהנושאים, הדבר יקבע במסגרת החלטתה.

108. התאמה לתיקי המידע. תיקי המידע להיתר כפי שהוצגו בפנינו (נספח 24 לתשובת המדינה), כוללים פירוט של גורמים בתחום הבטיחות, הבריאות, התשתיות ואיכות הסביבה שנדרש לתאם עימם או לקבל את אישורם בשלב בקרת התכן (כגון: חברת החשמל, פיקוד העורף, כיבוי אש, נתיבי איילון בעניין חציית כבישים ראשיים). קבלת אישורים אלה, ככל שלא נעשתה עד עתה, תהווה תנאי להוצאת ההיתרים.

109. יש לציין שע"פ תיקי המידע, אין הנחיות מרחביות החלות על המקרקעין הכלולים בבקשות להיתר.

110. לסיכום פרק זה :

בחנו את 4 הבקשות להיתר ומצאנו שהן תואמות את הוראות תמ"מ 2/5, וניתן לאשרן בהתאם להוראותיה, ובכפוף לקבלת אישור הוועדה המחוזית.

ג. התייחסות לטענות רמת השרון - האם יש מניעה לאישור ההיתרים?

111. רמת השרון טוענת שקיימת מניעה לאשר את הפרוייקט במתכונת שבה הוא מוצע בבקשות להיתר ממספר נימוקים. נתייחס לטענות אלה.

"המתווה המשפטי": יש להקים את מתקן הטיפול מכח הוראות מש/1, במתחם תע"ש, ולא ע"פ תמ"מ 2/5

112. רמת השרון טוענת שתכנית מש/1 עוסקת באופן ישיר בהיבטים השונים של טיהור קרקע ומים בתחום תע"ש רמת השרון, וכוללת הוראות מפורטות ביחס להקמת מתקן לטיהור מי תהום מזוהמים במתחם עצמו. לעומת זאת, תמ"מ/2/5 היא תכנית מתאר מחוזית המתמקדת בשימור מרחב נחל הירקון כמרחב פתוח, ומאפשרת הקמת מתקני תשתית בהקשר מצומצם ומוגדר של שיקום הנחל וצרכי הפארק בלבד. לאור זאת, ספק אם קיימת סמכות להקים את הפרוייקט בהיתרים מכוחה של תמ"מ 2/5.

עררים : רמה 1017-12-25
רמה 1018-12-25
רמה 1019-12-25
רמה 1020-12-25

113. תכנית מש/1 קובעת כי ניתן להקים מתקן לטיפול וסילוק מזהמים ממי תהום במסגרת תכנית מפורטת, בשטח שהוגדר בייעוד מתקנים הנדסיים או בשצ"פ, כשהעדיפות היא להקים בשטח למתקן הנדסי.

וכך קובע סעיף 4.15 לתכנית :

4.15 שטח למתקנים הנדסיים :

4.15.1 בשטח למתקנים הנדסיים ניתן ליעד המקרקעין לשימושים הבאים :

- קווי ומתקני אספקת חשמל.
- קווי ומתקני אספקת מים ומתקן לטיפול ולסילוק מזהמים ממי תהום.
- קווי ומתקני ביוב.
- קווי ומתקני תקשורת.

4.15.5 מתקני אספקת מים וטיפול במי תהום :

א. בשטח למתקנים הנדסיים ניתן יהיה ליעד המקרקעין למתקני אספקת מים ולמתקנים וקווים נלווים לטיפול במים לסילוק מזהמים ממי תהום. מתקנים לטיפול במים לסילוק מזהמים יתאפשרו גם בשצ"פ ובכל מקרה יועדף מקומם ביעוד למתקנים הנדסיים.

ככל שאין אפשרות אחרת, יתאפשר להתיר בתכנית מפורטת הקמת מתקן טיפול בזיהום המים גם ביעוד אחר, במגבלות המתאימות, ובלבד שאין זו רצועת תכנון או זכות דרך למתע"ן, מסילה, או כביש.

ב. בתכניות המפורטות יקבע לעת הפקדתן סימון מחייב ותנאים נוספים לעניין מיקום וגודל השטח של מתקנים כולל קידוחים לטיפול במי תהום וקידוחים לצרכים אחרים, עפ"י תחומי החיפוש המסומנים בתשריט, וזאת לאחר קבלת חו"ד של רשות המים. לא התקבלה חו"ד רשות המים במהלך חודש ימים מיום קבלת מסמכי התכנית, ניתן יהיה להפקיד את התכנית גם ללא קבלת חו"ד כאמור.

ג. מסמך שיקום מפורט למקורות המים ייקבע את הגודל המרבי למתקן הטיפול.

114. בצד הוראה זו, סעיף 4 (טז) לתכנית קובע כי ניתן להוציא היתרי בנייה למתקנים זמניים לטיהור קרקע ומים בכל שטח התכנית, בכפוף לתנאים הבאים :

עררים : רמה 1017-12-25
רמה 1018-12-25
רמה 1019-12-25
רמה 1020-12-25

(טז) בכל שטח התכנית תותר הקמת מתקנים זמניים לטיהור קרקע וטיפול במי תהום אשר יפורקו ויוסרו לחלוטין עם סיום תפקידם בהתאם ללוח זמנים שיקבע מוסד התכנון. ניתן להוציא היתרי בניה למתקנים כאמור מכוחה של תכנית זו בכפוף לאמור להלן:

- (א1) אישור המשרד להגנת הסביבה.
- (1) גובה המתקן לא יעלה על 10 מטר.
- (2) שטח בנוי של המתקן לא יעלה על 500 מ"ר לכל דונם שטח, ולכל היותר 2,500 מ"ר בשטח של 5 דונם .
- (3) תותר הקמת המתקנים בקווי בניין אפס.
- (4) עבודות הטיהור יבוצעו בהנחיית ופיקוח המשרד להגנת הסביבה.
- (5) היתרי הבניה יכללו תנאים ודרישות להבטחת בריאות התושבים המתגוררים בסביבה, ובריאות העוסקים במלאכה, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

115. סעיף זה לא היה קיים במתכונת המופקדת של התכנית, והוסף ע"י ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית, בעררים שהוגשו על התכנית. בפסק דין של בית המשפט העליון, שעוד נפרט עליו בהמשך, נקבע שהוצאת היתרים מכח הוראה זו יהיה כפוף להכנת תסקיר השפעה על הסביבה והליך התנגדויות לציבור.

116. בנוסף, בתכנית נקבעו הוראות רבות הכורכות הפקדה ואישור של תכניות מפורטות בשטח התכנית, בביצוע סקרים ואיסוף מידע ביחס למוקדי הזיהום ומימדיו, ובהכנת תכניות לטיפול במוקדי הזיהום בקרקע ובמי התהום, ע"פ הנחיות רשות המים והמשרד להגנת הסביבה. נקבע כי במסגרת התכנית יש להקצות שטחים לבארות ולמתקנים הדרושים לטיפול במים בהתאם למסמך השיקום שיוכן על ידי רשות המים.

117. התכנית קובעת שעם הפקדתה, יוקם **צוות מלווה לנושא טיהור הקרקע וטיפול במי התהום**, שילווה את תכנון ואישור התכניות המפורטות למתחמי התכנון, ואת הליך טיהור הקרקע עד לסיומו בכל תחום התכנית. הרכב הצוות הוא: מתכנן/ת מחוז ת"א (יו"ר), מתכנן/ת מחוז מרכז, נציג רשות מקרקעי ישראל, נציג משרד האוצר, נציג המשרד להגנת הסביבה, נציג רשות המים ונציג משרד הבריאות.

תפקידי הצוות הם:

קידום פעילות עפ"י התכניות לניטור, טיהור הקרקע וטיפול במי התהום ;
אישור השלמת הביצוע של עבודות הטיהור והטיפול במי תהום כפי שנקבעו בתכניות ובהתאם לחוות הדעת של המשרד להגנת הסביבה, רשות המים ומשרד הבריאות.

עררים : רמה 1017-12-25
רמה 1018-12-25
רמה 1019-12-25
רמה 1020-12-25

118. אין בהוראות שנקבעו במש/1 ביחס להקמת המתקן לטיפול במי התהום, בין בהיתרים ובין בתכנית מפורטת, כדי לשלול את האפשרות להקימו מחוץ לתחומי מש/1 ע"פ הוראות תמ"מ 2/5. החלופה שנבחרה היא שילוב מתקן הטיפול עם הפרוייקט לשיקום נחל הירקון, ולכן אושר ע"פ תמ"מ 2/5 ובהתאם להוראותיה.

119. למותר לציין שההנחיות בדבר קידום תכניות מפורטות במתחמי התכנית והתנייתן בטיפול בזיהום הקרקע והמים אינן מתבטלות, והן יהיו רלוונטיות בעת שיבוקש לקדם תכניות מפורטות. למותר לציין שעם הקמת המתקן וביצוע העבודות לטיפול במים יתמלאו מטבע מדברים חלק מהדרישות.

120. יתר על כן, מש/1 קובעת במפורש שהגורם שמאשר את התכנית לטיפול במי התהום, היא רשות המים. כאמור, רשות המים אישרה את התכנית המשלבת את הטיפול במי התהום עם שיקום נחל הירקון בתחום תמ"מ 2/5, ונציג הרשות הוא חלק מהצוות המלווה לטיפול במי התהום. נוסף לכך שהצוות המלווה, המתכנס תחת מתכנן המחוז אחת לחצי שנה¹ פועל בהתאם להוראות מש/1, ומעודכן אודות התקדמות הפרוייקט במתכונת המוצעת בבקשות להיתר.

121. משמעות טענה זו היא למעשה ביטול הפרוייקט אשר קודם במתכונת ובמיקום שהיו ידועים לרמת השרון החל משנת 2017, ולאחר שנים שבהן הושקעו משאבים רבים לקידומו וכבר נבחר זוכה במכרז בינלאומי שהתקשר עם המדינה להקמה והפעלה של המתקן. תוצאה זו אשר דומה כי רמת השרון מבקשת להוביל אליה, אינה מתקבלת על הדעת.

122. ועדת הערר היא מוסד תכנון, ותפקידה הוא לדון בבקשות שבפניה ולבחון את התאמתן לתכניות החלות בקרקע. ועדת הערר אינה עוסקת בבחירת החלופה למיקום המתקן, ומיותר לציין שבעניין זה נעשה הליך מקצועי סדור. ראוי להעיר שטענותיה של רמת השרון בנושא זה הועלו בשיהוי משמעותי, בניגוד לעמדה שאותה הציגו כלפי גורמי המדינה במשך שנים ארוכות, ובניגוד להליכי תיאום מתמשכים שנערכו עימן על פני שנים, קודם להגשת הבקשות.

¹ פרוטוקולים של דיוני הצוות המלווה מפורסמים באתר מינהל התכנון תחת הדיונים בתכנית מש/1.

עררים : רמה 1017-12-25
 רמה 1018-12-25
 רמה 1019-12-25
 רמה 1020-12-25

123. כדי לסבר את האוזן, נציין שמיקום המתקן ברביע הדרום מזרחי של מחלף מורשה נבחר לאחר שנבחנו ארבע חלופות רלוונטיות, ונמצא כי זו החלופה המיטבית העונה על רוב הקריטריונים הרלוונטיים.

החלופות שנבחנו הן: 1 - בתחום מתחם התעש ומש/ 1 בסמיכות לרמת השרון בסמוך למט"ש רמת השרון; 2 - ברביע הדרום מזרחי של מחלף מורשה; 3 - בתחום מש/ 1, בסמיכות לכביש מספר 4; 4 - בתחום מתחם תעש, מזרחית לגדר המזרחית של מתחם תעש.

להלן סיכום השוואת החלופות מתוך הדו"ח לבחינת החלופות שהוכן לבקשת ועדת המכרזים הבין-משרדית (נספח 2 לתשובת משיבי המדינה):

קריטריון לבחינה	משקל	חלופה 1	חלופה 2	חלופה 3	חלופה 4
זמינות סטטוטורית	10	0	10	10	0
שטחים פתוחים וערכי טבע	10	5	10	0	10
התאמה ליעודי קרקע מאושרים	6	6	6	0	6
התאמה לשימושי קרקע	8	0	8	4	8
היבטי הקמה	6	3	6	0	3
זמינות קרקע (בעלויות)	4	4	2	2	2
סה"כ		18	42	16	29

124. לאור האמור, אנו דוחים את טענותיה של רמת השרון בנושא זה.

הטענה כי אישור הבקשות מחייב הכנת תסקיר השפעה על הסביבה ושמיעת התנגדויות

125. רמת השרון טוענת שבפסק הדין שהתקבל ע"י בית המשפט העליון בעניין אישור תכנית מש/1, נקבע כי יש להתנות את הוצאת היתרי הבניה למתקני הטיהור "בהגשת תסקיר השפעה על הסביבה בהתייחס למתקני הטיהור והפעלתם, וביישום מנגנון לשמיעת התנגדויות בהתייחס לסוגיה זו". נטען כי ההחלטה להקים את המתקן מחוץ לתחום התכנית היא ניסיון לעקוף את ההחלטה, ואולם ברור שאת פסק הדין יש לקיים "על פי לשונו ועל פי רוחו", ובאותו המתווה.

עררים: רמה 1017-12-25
רמה 1018-12-25
רמה 1019-12-25
רמה 1020-12-25

126. עיינו בפסק הדין - עע"מ 3602/22 עיריית רמת השרון ואח' נ' ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובנייה (נבו, 17.12.2024).

החלטת בית המשפט בעניין הגשת תסקיר השפעה על הסביבה ושמיעת התנגדויות התקבלה על רקע הסיטואציה המיוחדת שנוצרה עקב החלטת ועדת המשנה לעררים להוסיף לתכנית הוראות חדשות שיאפשרו הוצאת היתרים למתקני טיהור הקרקע בכל שטח התכנית. החלטה זו התקבלה לאחר ההחלטה על הפקדת התכנית ואף לאחר שניתן לה תוקף.

127. בית המשפט סבר שהוספה של הוראה חדשה כזו בתכנית טעונה הגשת תסקיר השפעה על הסביבה ע"פ תקנות התסקירים. כמו-כן, מכיוון ששלב ההתנגדויות התקיים עובר לתיקון התכנית והוספת ההוראה למתקני הטיהור, לא עמדה לפני הציבור תשתית עובדתית מתאימה שתאפשר התנגדות אפקטיבית.²

128. בפסק הדין בית המשפט התייחס לטענת המדינה כי החלת חובה הכנת תסקיר עלולה לעכב ולפגוע בתהליכי טיפול בקרקעות מזוהמות בכל רחבי הארץ. נקבע כי ההכרעה בדבר חובת הגשת התסקיר תחומה למקרה הפרטני והיא מתבססת, בין היתר, על כך שטיהור האזור עולה כדי מטרה מרכזית של התכנית, ועל רגישותו הסביבתית הגבוהה של אזור התכנית כאזור מוכה זיהום חריג בהיקפו (סעיפים 73-74 לפסק הדין).

129. איננו סבורים שיש ללמוד מפסק הדין חובה להגיש תסקיר השפעה על הסביבה ולקיים הליך של שמיעת התנגדויות בהתייחס לבקשות שבפנינו.

130. כפי שנקבע במפורש בפסק הדין, ההחלטה תחומה למקרה הפרטני הקשור בהליכי אישור מש/1 - תיקון הוראות התכנית בעיתוי המאוחר לשלב שיתוף הציבור, ולמצב הקרקע במתחם תע"ש "המוכה זיהום חריג".

בענייננו, המתקן יוקם במתחם שונה מחוץ לשטח המזוהם, על קרקע מסוג שונה, ומכוחה של תכנית שאושרה ופורסמה כדין.

² בית המשפט סבר בנוסף שהחלטה התקבלה ללא תשתית עובדתית ראויה שכן לא בוצע סקר קרקע שמכוחו ניתן יהיה ללמוד על סוג והיקף המזהמים בתא שטח נתון, ושיש לפעול להוצאת דו"ח כזה. רמת השרון לא התייחסה בטיעוניה לרכיב זה, ומיותר לציין שסקר קרקע אינו נדרש אלא במתחם מש/1 שבו קיים הזיהום.

עררים : רמה 1017-12-25
רמה 1018-12-25
רמה 1019-12-25
רמה 1020-12-25

מעבר לכך, אישור המתקן מלווה בהכנת מסמך סביבתי ארוך ומעמיק, הדומה בהיקפו לתסקיר השפעה על הסביבה, ועוסק במכלול הנושאים הסביבתיים והבריאותיים. המסמך הסביבתי נמצא בסבבי הערות אחרונים (ע"פ האמור בתשובת המדינה), והוצאת ההיתר תהיה כפופה לאישורו הסופי ע"י המשרד להגנת הסביבה.

יש לציין המשרד להגנת הסביבה ורשות המים תמימי דעים שאין צורך בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה לצורך הקמת המתקן במיקום זה.

131. במהלך הדיון ביקשנו את התייחסותה של נציגת רשות המים בנוגע לאלמנטים בפרוייקט שיבוצעו בתוך מתחם תע"ש שממנו ישאבו המים המזוהמים, אשר אינם כלולים בבקשות להיתר. נציגת המשרד השיבה שבמתחם מש/1 יהיו 6 קידוחי הפקה שיפיקו את המים במוקדי הזיהום וצנרת עילית שתתחבר לצינור ההובלה. לדבריה, אלמנטים אלה יוקמו כדין, בהתאם להוראות מש/1 ופסק דינו של בית המשפט העליון.

132. לאור האמור, אנו דוחים את טענות המשיבות בנושא זה.

ד. סיכום

133. אנו מקבלים את העררים ומאשרים את 4 הבקשות להיתר, התואמות את תכנית תמ"מ 2/5.

134. אנו דוחים את טענות רמת השרון. לא מצאנו מניעה לאשר את הבקשות ולקדם את הוצאתו לפועל של הפרוייקט לטיפול מי התהום במתחם תע"ש, שיש לו חשיבות עצומה ברמה הלאומית.

101. אנו מביעים את מורת רוחנו מהתנהלותן של הוועדה המקומית ועיריית רמת השרון, אשר ממאנות לקדם את הבקשות להיתר ומעכבת את הפרוייקט שהיו שותפות לגיבושו במשך שנים, וזאת בשלב מתקדם זה לאחר שהושקעו בו משאבים עצומים ונבחר יזם הפועל להקמתו.

הדרך בה בחרו העירייה והוועדה המקומית מתעלמת מהחשיבות ומהצורך הדחוף בטיפול במי התהום המזוהמים, וגורמת לנזק ציבורי של ממש.

עררים: רמה 1017-12-25
רמה 1018-12-25
רמה 1019-12-25
רמה 1020-12-25

102. הוצאת ההיתרים תהיה כפופה לקבלת אישורה של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה לאחר היוועצות עם המשרד להגנת הסביבה, ולאישור סופי של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

103. בנוסף, הוצאת ההיתרים תהיה כפופה למילוי התנאים שנקבעו בתיקי המידע להוצאת ההיתר.

104. אנו מפנים את הצדדים לסעיף 152 (א) (3) לחוק התכנון והבניה, הקובע שבמקרה בו הוועדה המקומית לא נותנת את ההיתר בבקשה שאושרה ע"י ועדת הערר במועד שנקבע בחוק, רשאי מבקש ההיתר לפנות לרשות הרישוי הארצית כהגדרתה בסעיף 158ס לשם הוצאת ההיתר.

על כן, ככל שהוועדה המקומית לא תיתן לעוררת את היתר הבניה בתוך 15 ימים ממילוי התנאים להוצאת ההיתר המפורטים לעיל³, תוכל העוררת לפנות לרשות הרישוי הארצית לשם הוצאת ההיתר.

105. בנסיבות העניין, לנוכח התוצאה אליה הגענו, ובשים לב להתנהלות הוועדה המקומית ועיריית רמת השרון, החלטנו לחייב אותן בהוצאות הליך זה.

על כן, המשיבות 1-2 ישאו בהוצאותיה של העוררת בסכום של 13,000 ש"ח + מע"מ ובהוצאותיהם של משיבי המדינה יחד בסכום של 13,000 ש"ח + מע"מ. סה"כ הוצאות בסכום של 26,000 ש"ח + מע"מ. התשלום יבוצע בתוך 30 ימים מהיום.

ניתנה ביום, כ"ו בסיוון תשפ"ו, 11 ליוני 2026.

הד"ר מנצורי

הדר מנצורי דוד, עו"ד
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל-אביב

מלבינה יוסובוב
מזכירת ועדת ערר
מחוז תל-אביב

³ ראה סעיף 145(ד) לחוק